

УДК 643 : 658

Г.І.ОНИЩУК, д-р екон. наук

Державний науково-дослідний та проектно-вишукувальний інститут

«НДІпроектреконструкція», м.Київ

Л.В.ЛЕВКОВСЬКА, канд. екон. наук

Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України, м.Київ

ЗАСОБИ РЕАЛІЗАЦІЇ МОДЕЛІ УПРАВЛІНСЬКОЇ КОМПАНІЇ В ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ ГОСПОДАРСТВІ

Розглянуто модель господарського управління підприємствами житлово-комунального господарства, запропоновано засоби щодо реалізації моделі управлінської компанії в житлово-комунальному господарстві.

Рассмотрена модель хозяйственного управления предприятиями жилищно-коммунального хозяйства, предложены средства реализации модели управленческой компании в жилищно-коммунальном хозяйстве.

An economic case the enterprises of housing and communal services frame is considered, facilities of realization of model of administrative company are offered in housing and communal services.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, моделі управління підприємствами, організаційно-функціональна структура управлінської компанії.

Житлово-комунальний сектор є складовою частиною національної економіки і важливою соціальною галуззю, яка безпосередньо щоденно торкається кожного громадянина.

Житлово-комунальне господарство можна віднести до найбільш проблемних галузей народного господарства України. З метою покращення стану галузі в країні прийнята Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства, одним із головних напрямів якої є формування інститутів управління житловими будинками та залучення інвестицій в житлово-комунальне господарство. Це сприятиме створенню конкурентного середовища на ринку послуг з утримання будинків та підвищенню якості обслуговування [1].

В Законі «Про житлово-комунальні послуги», який було прийнято 24 червня 2004 р., вперше в історії законодавства у сфері житлово-комунального господарства було визначено такий вид житлово-комунальних послуг, як послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків і споруд (далі – управління будинком). До складу цієї послуги п.3 частини першої ст.13 зазначеного Закону віднесено балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо.

Нині очевидно стає необхідність прийняття радикальних рішень, що дозволили б зберегти соціально прийнятний рівень навантаження на бюджети домогосподарств з боку житлово-комунальних тарифів і водночас забезпечити належну якість надання послуг та запобігання наростаючому фізичному руйнуванню інфраструктури ЖКГ [1].

Між тим відсутність сучасних ринкових моделей господарського управління підприємствами ЖКГ суттєво стримує диверсифікацію шляхів виведення галузі з кризи. Більшість підприємств комплексу не має мотивації до ефективного господарювання, що призводить до механічного перенесення їхніх невирішених проблем на споживачів відповідних послуг через підвищення цін та тарифів або на державний та місцеві бюджети – в частинах субсидіювання населення, а також виділення бюджетних коштів для утримання та розбудови інфраструктури ЖКГ.

Сутність системи управління житлово-комунальним господарством розглядалася в роботах багатьох авторів [4-7]. Практично у всіх країнах Європи управління й утримання житла здійснюється приватними житловими управлінськими компаніями.

В нашій державі тільки починають запроваджувати цей досвід, який дасть змогу кваліфіковано здійснювати управління житловим фондом для забезпечення його якісного утримання, обслуговування, поточного ремонту, належного санітарного стану прибудинкових територій.

Водночас в Україні фактично немає управлінських компаній, які надають свої послуги відповідно до встановлених стандартів, норм та правил.

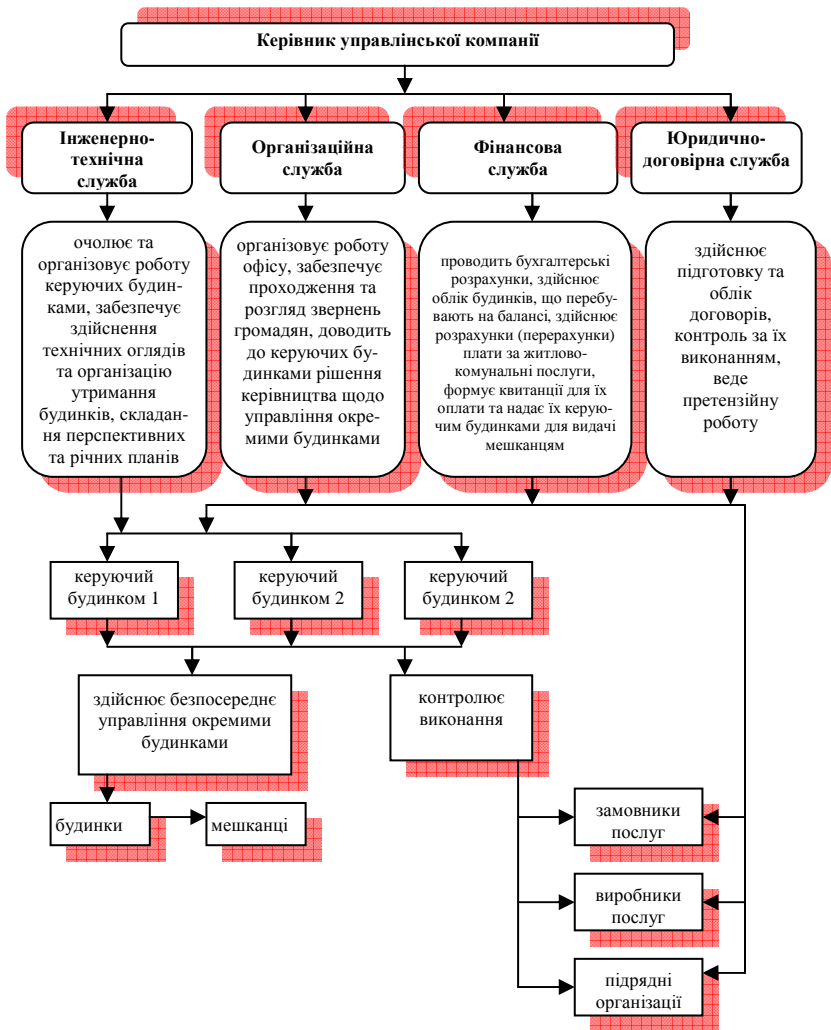
Саме цим і обумовлена необхідність розробки моделі управлінської компанії. Згідно з обсягом функцій, які повинна виконувати управлінська компанія відповідно до Закону України "Про житлово-комунальні послуги" та Правил управління, вона має бути юридичною особою (що необхідно для здійснення різних функцій, зокрема з балансоутримання об'єкта), у статуті якої передбачається такий вид діяльності, як "управління житловою нерухомістю".

Організаційно-правовою формою управлінської компанії може бути: державне, комунальне чи приватне підприємство, товариство з обмеженою відповідальністю, акціонерне товариство [2].

Примірна організаційно-функціональна структура моделі управлінської компанії наведена на рисунку.

Утворення управлінської компанії у формі державного чи комунального підприємства стримує процес демонополізації діяльності з управління житловим фондом та його утримання, водночас зменшує

адміністративний тиск на суб'єкти господарювання, що працюють у сфері житлово-комунальних послуг.



Примірна організаційно-функціональна структура управлінської компанії

Проте існує також небезпека надмірної комерціалізації послуг управлінської компанії приватного підприємства, що може спричинити певну напругу в такій соціально резонансній сфері, як надання жит-

лово-комунальних послуг, насамперед з питань соціального захисту малозабезпечених верств населення.

Тому оптимальним варіантом є створення управлінської компанії із застосуванням засад публічно-приватного партнерства, а саме у формі господарського товариства за участю органу місцевого самоврядування.

Враховуючи труднощі із застосуванням законодавства щодо корпоративних прав, організаційно-правовою формою управлінської компанії можна визначити товариство з обмеженою відповідальністю, одним із засновників якого буде територіальна громада в особі органу місцевого самоврядування. При цьому з метою запобігання надмірного впливу на фінансово-господарську діяльність управлінської компанії, пайова участь територіальної громади у статутному капіталі не повинна перевищувати 50%.

Організаційно-функціональна структура управлінської компанії обумовлюється двома чинниками: обсягами послуг, що надає компанія, та кількістю будинків, які перебувають в управлінні.

Серед функцій, що буде виконувати персонал управлінської компанії, можна виділити два напрями:

- забезпечення роботи власне компанії (керівництво, організація роботи офісу, бухгалтерії тощо);
- надання послуг замовникам (управління будинками та їх утримання, організація договірної роботи та роботи з мешканцями, юридичний супровід надання послуг тощо).

Функції персоналу із забезпечення власної роботи для управлінської компанії мало чим будуть відрізнятися від аналогічних функцій для будь-якого підприємства, установи чи організації.

А функції, пов'язані з наданням послуг замовникам, будуть досить специфічними. Їх характер та обсяги безпосередньо залежатимуть від того, чи буде управлінська компанія займатися суто діяльністю з управління будинками, чи візьме на себе ще й утримання будинків, а також надання додаткових послуг, не передбачених Правилами управління.

Специфіка функцій персоналу управлінської компанії полягатиме в тому, що він повинен забезпечити персоніфіковане управління кожним об'єктом, оскільки саме це є предметом Договору про управління.

Таким чином, управлінська компанія має визначити для кожного будинку особу, яка буде відповідальною за надання послуг з управління саме в цьому будинку, тобто керуючого будинком. Він може бути штатним працівником управлінської компанії або залучатися ним як співвиконавець на умовах договору підряду чи цивільно-правової уго-

ди.

Виконання цих функцій потребуватиме чіткої організації роботи фінансової служби управлінської компанії, яка забезпечить управління фінансовими потоками по кожному об'єкту, що перебуває в управлінні, та унеможливить перехресне субсидіювання одних об'єктів за рахунок інших. Чисельність персоналу управлінської компанії та окремих її служб визначатиметься відповідно до кількості будинків, що перебуватимуть в управлінні.

Залучення керуючих будинками пропонується здійснювати за окремими договорами підряду чи цивільно-правовими угодами. При цьому один керуючий може здійснювати управління кількома будинками.

Відповідно до цивільного законодавства України, функція з управління майном є прерогативою власника цього майна. Ст.23 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" також передбачено, що власник майна (а житловий будинок є саме майном) може управляти ним самостійно чи доручити це управлінській компанії за відповідним договором.

При цьому частиною третьою цієї статті визначено, що в разі, якщо майно перебуває у спільній власності кількох співвласників, рішення щодо управління ним приймаються відповідно до чинного законодавства.

В умовах, коли в Україні приватизовано понад 95% житлового фонду, можна вважати, що практично всі багатоквартирні будинки перебувають у спільній власності. Сучасний багатоквартирний будинок є досить складною структурою за правом власності: в одному будинку окремі приміщення можуть перебувати в комунальній, державній та приватній власності фізичних і юридичних осіб.

Отже, особами, що повинні опікуватися управлінням багатоквартирним будинком, є його співвласники, у тому числі:

- для приміщень приватної власності – фізичні та юридичні особи;
- для приміщень комунальної власності – територіальна громада в особі органів місцевого самоврядування;
- для приміщень державної власності – держава в особі підприємств, установ та організацій, у повному господарському віданні чи оперативному управлінні яких перебувають.

Співвласники будинку можуть прийняти будинок в самоуправління або залучити за договором професійного керуючого будинком.

Таким чином, споживачами та замовниками послуг з управління будинком є саме співвласники багатоквартирного будинку.

Чинне законодавство не забезпечує належного нормативно-правового поля для надання послуг з управління будинками відповідно до встановлених стандартів, норм, порядків і правил.

Для уникнення непорозумінь при укладанні договорів про управління будинками необхідно замінити Типовий договір відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управлінської компанії, затверджений наказом Держжитлокомунгоспу України №141 від 27.08.2003 р., і застосовувати при оформленні договірних відносин з керуючим форму Типового договору про управління, затверджену постановою Кабінету Міністрів України №484 від 25.05.2009 р.

Для повноцінного забезпечення діяльності керуючих будинками доцільно затвердити типовий договір про надання житлово-комунальних послуг, що буде укладатися між керуючим та мешканцями будинку, і типові договори, які укладатимуться між управляючим та виробниками послуг.

Слід зазначити, що сучасне законодавство надає необхідне правове підґрунтя для укладення договору про надання послуг з управління будинком як у разі створення у ньому об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), так і у разі його відсутності.

Для остаточного вирішення проблемних питань при наданні пільг та субсидій у разі, коли утримання будинків здійснюється безпосередньо ОСББ, житлово-будівельними кооперативами чи управляючим без залучення за договорами виконавців послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, необхідне внесення змін до таких законодавчих актів:

- Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" – щодо погодження органами місцевого самоврядування не тільки тарифів на оплату житлово-комунальних послуг, а й розрахунків витрат на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій [3];

- нормативно-правової бази щодо надання населенню пільг та субсидій на оплату житлово-комунальних послуг – у частині заміни відшкодування оплати послуги з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій;

- правил утримання жилих будинків і прибудинкових територій – у частині включення до них порядку розрахунку та погодження витрат і внесків на оплату утримання будинків, споруд та прибудинкових територій.

Відповідно до Правил управління, управління будинком передбачає виконання функцій з планування заходів щодо збереження та сталого функціонування об'єкта, наданого в управління, та організації забезпечення потреб мешканців об'єкта в отриманні житлово-кому-

нальних послуг.

Для виконання цієї функції управитель повинен скласти такі плани:

- перспективний довгостроковий (на 7-10 років і більше);
- перспективний середньостроковий (3-5 років);
- річний фінансовий;
- річний господарський.

Враховуючи те, що фактичну потребу у проведенні окремих видів робіт та їх очікувану вартість бажано коригувати кожного року за підсумками осіннього огляду будинку, для моделі управлінської компанії коригування перспективних планів проводиться разом зі складанням річних планів на наступний рік.

Однією з функцій з управління будинком згідно з нормами п.1.3. Правил управління є організація його належної експлуатації та утримання.

Для забезпечення належного утримання будинків управитель повинен вести відповідну технічну документацію щодо стану, утримання та експлуатації об'єкта, в тому числі паспорти на кожний житловий будинок та земельну ділянку, а також вести базу даних щодо стану об'єкта.

Ураховуючи недостатнє правове регулювання діяльності у сфері управління будинками, пропонується здійснити реалізацію розробленої моделі управлінської компанії через упровадження пілотних проєктів у територіальних утвореннях різного рівня.

Отже, вирішити зазначені вище проблеми можливо значною мірою за рахунок удосконалення управлінської складової, а саме підвищення економіко-правової ефективності функціонування системи ЖКГ. Формування ринкових відносин у сфері управління комплексом, удосконалення його кадрового забезпечення дають змогу перевести ЖКГ у режим беззбиткового функціонування при забезпеченні стандартів надання якості житлово-комунальних послуг і умов проживання громадян.

1.Денисов Н. Житлово-комунальний комплекс: концепція реформування // Економіст. – 1998. – №5. – С.71-75.

2.Про житлово-комунальні послуги: Закон України №882-VI від 15 січня 2009 р. (із змінами та доповненнями).

3.Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України №280/97-ВР від 21.05.1997 р. (із змінами та доповненнями від 21 січня 2010 р. №1825- VI).

4.Лега Ю.Г. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України у сучасних умовах розвитку національної економіки. – Черкаси: ЧДТУ, 2003. – 217 с.

5.Адамов Б.І. Удосконалення управління комунальними структурами міст. – К.: КНЕУ, 2004. – 231 с.

6.Олійник М. Державне регулювання у сфері утримання та використання житлового фонду, об'єктів комунального призначення // Зб. наук. пр. УАДУ. Вип.2: В 4 ч. Ч. IV. / За заг. ред. В.І.Лугового, В.М.Князева.– К., 2000. – С.173-176.

7.Шапочка М.К., Несторенко Т.В. Управлінські аспекти реформування житлово-комунального господарства // Вісник СумДУ. Серія «Економіка». – 2009. – №1. – С.24-31.

Отримано 17.03.2010

УДК 336.132

В.М.БАБАЄВ, д-р держ. упр., Л.А.САПАТЮК

Харківська національна академія міського господарства

ОСОБЛИВОСТІ ФІНАНСОВОГО УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ

Досліджено економічний стан органів місцевого самоврядування і фінансові джерела, з яких формується місцевий бюджет. Комунальна власність розглядається як одна з складових економічної основи місцевого самоврядування. Акцентується увага на фінансовій самостійності місцевих органів влади, яка дає можливість регіонам максимально використовувати специфіку територій в її економічному розвитку.

Исследовано экономическое состояние органов местного самоуправления и финансовые источники, из которых формируется местный бюджет. Коммунальная собственность рассматривается как одна из составляющих экономической основы местного самоуправления. Акцентируется внимание на финансовой самостоятельности местных органов власти, которая дает возможность регионам максимально использовать специфику территорий в ее экономическом развитии.

We have analyzed economic state of self-administration authorities and financial sources of local Budget. Municipal property is regarded as a constituent part of economic base in general and in our country particularly. We emphasize on financial self-sufficiency of local authorities, which characterizes regional independence and potentiality of its economic development.

Ключові слова: місцевий бюджет, комунальна власність, управління, фінансова самостійність, місцеве самоврядування.

На сучасному етапі розвитку нашої держави саме фінансові питання місцевої влади набувають великої значущості. Постійна обмеженість отримання фінансових ресурсів для органів місцевого самоврядування та нестабільність їхніх доходних джерел стали загальнодержавною проблемою. Як наслідок, на місцях не вирішуються найболючіші життєві питання населення, потребують значних капіталовкладень об'єкти освіти, охорони здоров'я, погіршується стан доріг та інших засобів комунікацій, інфраструктури в цілому. До цього додається ще й надзвичайно неефективна система менеджменту як у центрі, так і на місцях, що базується на старих управлінських традиціях, коли все намагалися вирішувати з єдиного центру. Активний вплив місцевих